

24. 9. 2014

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Zápis nájemní smlouvy do katastru nemovitostí

Nový občanský zákoník přináší institut, který za dříve platné právní úpravy neexistoval. Nyní je možné zapsat do katastru nemovitostí nájemní právo.

Zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále „NOZ“) v § 2203 stanoví: „Je-li pronajatá věc zapsána do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i nájemní právo, pokud to navrhne vlastník věci nebo s jeho souhlasem nájemce.“ Stejná úprava se týká i pachtu v § 2333.

Z důvodové zprávy k NOZ vyplývá, že možnost zápisu nájemního práva do katastru nemovitostí byla navržena v zájmu ochrany dobré víry založit vlastníku pronajaté věci nebo i nájemci právo dát do veřejného seznamu zapsat nájemní právo.

Co je potřeba pro zápis nájemního vztahu do katastru najdeme ve vyhlášce 357/2013 Sb. (dále jen „katastrální vyhláška“). S ohledem na to, že NOZ nestanoví listinu, na základě které se nájemní právo do katastru zapisuje, je dle § 66 odst. 1 písm. a) katastrální vyhlášky možné zapsat nájemní právo do katastru nemovitostí na základě souhlasného prohlášení pronajímatele a nájemce. Prohlášení musí obsahovat označení osob, které činí souhlasné prohlášení, označení nabyvatele práva, popřípadě toho, jehož právo se změnilo nebo zaniklo, označení nemovitostí údaji podle katastrálního zákona, označení práva, které vzniklo, popřípadě se změnilo nebo zaniklo, odkaz na ustanovení jiného právního předpisu, podle kterého ke vzniku, změně nebo zániku práva došlo, právní skutečnosti, které vedly ke vzniku, změně nebo zániku práva a údaj o tom, že práva k nemovitosti nejsou mezi osobami, které prohlášení činí, sporná ani pochybná. Z logiky věci vyplývá, že se nemusí jednat o samostatný dokument ale výše uvedené může být obsaženo přímo v textu nájemní smlouvy. Potvrzení o zániku práva musí pak obsahovat označení osoby, která potvrzení vydává, označení osoby, jejíž právo zaniklo nebo se promlčelo, označení nemovitostí údaji podle katastrálního zákona, označení práva, které podle potvrzení zaniklo nebo se promlčelo, odkaz na ustanovení jiného právního předpisu, podle kterého k zániku nebo promlčení práva došlo a právní skutečnosti, které vedly k zániku nebo promlčení práva. U nájmu (a pachtu) se podle § 18 odst. 4 evidují údaje o zatížené nemovitosti, údaje o nájemci (nebo pachtýři) a poslední den doby, na kterou byl nájem (nebo pacht) sjednán, pokud byl sjednán na omezenou dobu. Údaj o době, na kterou byl nájem sjednán, je důležitý z toho důvodu, že v případě nájmu na dobu určitou postačí pro výmaz z katastru prohlášení vlastníka nemovitosti, že právo zapsané v katastru zaniklo uplynutím času. Náležitosti takového prohlášení jsou obdobné potvrzení o zániku práva. Pro úplnost je nutné uvést, že zápis nájemního práva do katastru nemovitostí nemá účinky konstitutivní ale pouze deklaratorní.

Zápis nájemního práva do katastru nemovitostí je jistě velmi užitečným pro nájemce, protože velmi snadno a důvěryhodně prokáže existenci nájemního vztahu k určité nemovitosti. Případný zájemce o koupi nemovitosti ale nemůže na zápis nájemního práva k nemovitosti v katastru spoléhat, protože zápis je věcí dohody účastníků nájemního vztahu a není tedy povinným. Ostatně povinnost zapisovat nájemní právo do katastru by byla jistě zbytečně omezujícím a nákladným pro velké množství pronajímatelů.

Zápis nájemního práva do katastru nemovitostí významně zlepšuje pozici nájemce v případě, není-li

zapsaný stav v souladu se skutečným právním stavem. V takovém případě dle § 984 NOZ svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době podání návrhu na zápis do rejstříku.

Podle § 2221 odst. 2 NOZ nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, které zákon nestanoví. To neplatí, pokud nový vlastník o těchto ujednáních věděl. Nájemce je tak zápisem nájemní smlouvy v katastru chráněn pro případ, že by snad původní vlastník nevyrozuměl toho nového o existenci nájemního vztahu.

Zápis nájemního práva do katastru bude poměrně bezproblémový z hlediska jeho odstranění pro pronajímatele v případě nájmu na dobu určitou, protože po uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán, pouze předloží katastru prohlášení o zániku práva. V případě nájmu na dobu neurčitou bude nutné katastru předložit prohlášení nájemce o zániku práva. Takový stav nemusí být pro pronajímatele úplně ideální, pokud nebude chtít nájemce poskytnout součinnost k vystavení prohlášení, nebo nebude vydání tohoto prohlášení schopen.

Zápis nájemního práva do katastru nemovitostí lze tedy závěrem shrnout jako velmi praktický a užitečný institut, který může v některých situacích významně zlepšit právní postavení nájemce. Pronajímatel by však měl, s ohledem na výše uvedené, důsledně zvážit, zda k zápisu nájemního práva do katastru nemovitostí přistoupí.



Mgr. Jan Mandát

© EPRAVO.CZ - Sbírnka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)